



ÅRSREDOVISNING

1/1 2020 – 31/12 2020

**HSB BRF
ELLSTORP
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor

KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Ellstorp i Malmö
kallas härmed till ordinarie föreningsstämma tisdagen den 4 maj 2021

Lokal: Folkdansens vänner, Sallerupsvägen 26

DAGORDNING

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоорdförande
3. Anmälan av stämмоорdförandes val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte stämмоорdföranden justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämma
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av styrelseledamöter och suppleanter
18. Presentation av HSB-ledamot
19. Beslut om antal revisorer och suppleant
20. Val av revisorer och suppleant
21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. Val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB
24. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
25. Föreningsstämmans avslutande

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Ellstorp i Malmö

Org nr 746000-4943

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 – 2020-12-31

Föreningen har sitt säte i Malmö

Årsredovisningen är upprättad i SEK

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1938 på fastigheterna Loke 1 och 2 samt Ellstorp 3 i Malmö som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Ellstorpsgratan 2 och 4 samt Nobelvägen 145 och 147.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har sitt säte i Malmö.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k		Antal	Yta m ²
1	25	769	
2	348	17 453	
3	30	2 139	
4	1	108	
5	1	137	
Lokaler, bostadsrätt	14	863	
Lokaler, hyresrätt	1	300	
Garage, bil	95		
Garage, MC	13		
Total lägenhetsyta	20 606 kvm		
Total lokalyta	1 163 kvm.		
Lägenheternas medelyta	51 kvm.		

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

	2008	Miljöhus
	2012	Garagedäck
	2014	Utemiljö och cykelförråd samt dränering
	2016	Stambyte och badrumsrenovering
	2017	Fasad- och takåtgärder
	2019	Renovering av trapphus, installation av tagbaserad passersystem och tvättbokning samt installation av säkerhetsdörrar till samtliga lägenheter
	2020	Oljeavskiljare (Biltvätt) och ventilation (Spelens Hus)

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 15 juni kl 18.00 i Folkdansens vänners lokal på Sallerupsvägen 26. Styrelsen uppmanade medlemmarna att rösta genom poströstning. Antal röstberättigade var 46 st, varav 12 st fysiskt närvarande medlemmar samt 34 st var inlämnade giltiga poströster.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Hanna Remle
Vice ordförande/ekonomiansvarig	Jonas Grahn
Sekreterare	Jonatan Rix
Ledamot	Margareta Janstad
Ledamot	Rufus Björk
Ledamot	Henryka Nilsson
Ledamot	Martin Sommenvik
Utsedd av HSB	Kent Bengtsson

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Jonas Grahn, Jonatan Rix och Rufus Björk. Styrelsen har under året hållit 14 sammanträden.

Firmatecknare två i förening

Hanna Remle, Jonas Grahn, Jonatan Rix och Martin Sommenvik.

Revisorer

Andreas Fazakas och Jolanta Flink, samt revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Christine Lundgren, tillika ordförande, Michaela Polits och Dimitri do Carmo.

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Henryka Nilsson och Jonas Grahm

Förvaltare

2020-01-01 - 2019-05-31 Cristoffer Fivén, Riksbyggen

2020-06-01 - 2020-12-31 Tommy Christensen, Climat80

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Tidigare påbörjat arbete med renovering av samtliga trapphus samt entrédörrar färdigställdes.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 25 augusti 2020.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Byte av bottenavlopp i samtliga byggnader i föreningen.
- Underhåll/byte av värmepanna.

Planerade åtgärder ska finansieras med eget kapital och långsiktiga lån.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 921 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2019/2020 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 3 % och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna fr o m 2021-01-01.

Avgiftshöjningarna ska spegla investeringsbehovet och spridas på nuvarande och framtida medlemmar med en avvägd justering varje år.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 152 312 000 kr. Under året har föreningen amorterat 1 509 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 101 år.

Styrelsens intention är att amortera ner skulderna för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya lån. I syfte att begränsa lånriskerna har Styrelsen låtit binda föreningens lån på olika bindningstider.

Väsentliga avtal

Climat80 har sedan 2020-06-01 tagit över avtal för teknisk förvaltning i föreningen.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Styrelsen har efter utredning påbörjat underhåll av bottenavlopp på Ellstorgsgatan 2. Styrelsen fortsätter utredning på resterande byggnader under 2021.

Medlemsinformation

Under året har 77 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 493 medlemmar (482 föregående år).

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Malmö innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Styrelsens slutord

Styrelsen vill tacka samtliga medlemmar för ett gott samarbete under året trots den mycket ovanliga situation vi befunnit oss i med Covid-19. Många möten har fått genomföras digitalt inklusive årsstämman som hölls i mitten av juni. Genom att möjliggöra poströstning för samtliga medlemmar fördubblades antalet röster/närvarande i förhållande till tidigare år. Detta ser vi positivt på och kommer utreda om det även i fortsättningen går att använda poströstning i samband med stämman. Självklart är målsättningen att kunna genomföra stämmorna fysiskt när pandemin är över.

För att våra fastigheter ska hålla för våra boende många år framöver har utbyte av bottenavlopp, rören i golvet i källaren, påbörjats och under kommande år fortsätter detta arbete i alla källare.

Ett problem vi ständigt tar upp är sophantering. Föreningen har en container uppställd på gården under sista helgen i varje månad. Trots detta är det ofta grovsopor i miljöhusen, i källare, på vindar och andra utrymmen på gården. Detta genererar kostnader då det är en brandfara och måste fraktas bort. Vi uppmanar alla medlemmar att utnyttja containern till grovsopor för att undvika dessa extrakostnader.

Vi ser fram emot fortsatt arbete och samarbete med alla våra medlemmar och entreprenörer.

Nedan framgår föreningens ekonomiska ställning och resultat.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	20 185	19 836	18 782	18 489	17 385
Rörelsens kostnader	-18 548	-28 873	-14 891	-14 250	-14 418
Finansiella poster, netto	-1 782	-1 779	-2 011	-1 768	-1 067
Årets resultat	-145	-10 816	1 880	2 471	1 900
Likvida medel & fin placeringar	13 709	12 672	40 180	55 786	99 689
Skulder till kreditinstitut	152 312	153 821	155 330	133 730	140 180
Fond för yttre underhåll	18 159	18 482	27 437	27 667	27 925
Balansomslutning	195 984	197 994	212 315	187 428	194 691
Fastigheternas taxeringsvärde	260 564	260 564	184 854	184 854	184 854
Soliditet %	20	20	24	26	24
Räntekostnad kr/kvm	84	87	97	98	50
Låneskuld kr/kvm	7 015	7 084	7 154	6 159	6 456
Avgift kr/kvm	869	869	828	796	757

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	481 150	18 481 555	32 153 843	-10 816 058	40 300 490
Avsättning år 2020 yttre fond		1 413 000	-1 413 000		0
Ianspråktagande av yttre fond		-1 735 461	1 735 461		0
Disposition av föregående års resultat:			-10 816 058	10 816 058	0
Årets resultat				-145 044	-145 044
Belopp vid årets utgång	481 150	18 159 094	21 660 246	-145 044	40 155 446

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	21 660 246
årets förlust	-145 044
	21 515 202

disponeras så att	
i ny räkning överföres	21 515 202
	21 515 202

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelsens intäkter			
Omsättning	2	19 965 914	19 553 097
Övriga intäkter	3	219 165	282 767
		20 185 079	19 835 864
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-898 610	-1 554 782
Planerat underhåll	5	-1 735 461	-10 242 342
Fastighetsavgift/skatt		-661 579	-643 325
Driftskostnader	6	-7 978 079	-8 545 766
Övriga kostnader	7	-1 446 014	-1 906 833
Personalkostnader	8	-448 238	-329 918
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-5 380 495	-5 650 128
		-18 548 476	-28 873 094
Rörelseresultat		1 636 603	-9 037 230
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		43 221	108 797
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 824 869	-1 887 625
		-1 781 648	-1 778 828
Årets resultat		-145 044	-10 816 058

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	181 070 909	184 385 404
Pågående nyanläggningar och förskott	10	468 033	229 655
		181 538 942	184 615 059
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	11	500	700
		500	700
Summa anläggningstillgångar		181 539 442	184 615 759
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		25 820	3 600
Avräkningskonto HSB Malmö		7 708 983	6 671 576
Skattekonto		98 266	94 965
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	408 582	405 335
		8 241 651	7 175 476
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar	13	6 000 000	6 000 000
Egen Brf kortvarigt bruk	14	203 140	203 140
		6 203 140	6 203 140
Summa omsättningstillgångar		14 444 791	13 378 616
SUMMA TILLGÅNGAR		195 984 233	197 994 375

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		481 150	481 150
Fond för yttre underhåll	15	18 159 094	18 481 555
		18 640 244	18 962 705
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		21 660 246	32 153 843
Årets resultat		-145 044	-10 816 058
		21 515 202	21 337 785
Summa eget kapital		40 155 446	40 300 490
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	125 803 000	124 140 000
Summa långfristiga skulder		125 803 000	124 140 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	26 509 000	29 681 000
Leverantörsskulder		321 047	799 960
Fond för inre underhåll		224 029	227 724
Aktuella skatteskulder		70 341	50 710
Övriga skulder	19	10 974	11 324
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	2 890 396	2 783 167
Summa kortfristiga skulder		30 025 787	33 553 885
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		195 984 233	197 994 375

Kassaflödesanalys

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-145 044	-10 816 058
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	5 380 495	5 650 128
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	5 235 451	-5 165 930
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	-28 768	50 689
Förändring av kortfristiga skulder	-356 098	-1 995 715
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 850 585	-7 110 956
Investeringsverksamheten		
Försäljning av immateriella anläggningstillgångar	200	0
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-2 304 378	-21 203 322
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	0	2 315 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 304 178	-18 888 322
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 509 000	-1 509 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 509 000	-1 509 000
Årets kassaflöde	1 037 407	-27 508 278
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	12 671 576	40 179 854
Likvida medel vid årets slut	13 708 983	12 671 576

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdispositioner enligt föreningens underhållsplan. En tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2020.

Anläggningstillgångar

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 68 år. Avskrivning sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2,4 %

Egna bostadsrätter

Bostadsrättslagen 6 kap. 11§ står det *"Har en bostadsrätt övergått till bostadsrättsföreningen, skall den överlåtas så snart det kan ske utan förlust, om inte föreningen på en föreningsstämma beslutar att bostadsrätten ska upphöra"*. Utifrån detta är tolkningen att egenägda lägenheter per definition är kortfristiga.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta.

Inkomstskatt/underskottsavdrag

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 28 100 776 kr (föregående år 27 617 959 kr).

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	18 418 392	18 025 240
Årsavgifter lokaler	833 592	798 120
Hysesintäkter	713 930	729 737
	19 965 914	19 553 097

Not 3 Övriga intäkter

	2020	2019
Ersättning försäkringsskador	16 838	46 471
Intäkt vatten	6 600	6 600
Övriga tillkommande avgifter	195 727	229 696
	219 165	282 767

Not 4 Reparationer

	2020	2019
Löpande underhåll	0	13 094
Material i löpande underhåll	9 489	43 096
Kostnadsfördel byggprojekt	1 837	2 064
Löpande underhåll av bostäder	106 712	631
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	248 647	919 614
Löpande underhåll tvättutrustning	99 238	167 880
Löpande underhåll av installationer	5 085	7 230
Löpande underhåll Va/sanitet	23 256	83 121
Löpande underhåll värme	1 650	14 054
Löpande underhåll ventilation	16 079	7 466
Löpande underhåll el	126 877	56 275
Löpande underhåll tele/tv/passagesystem	36 152	2 863
Löpande underhåll hissar	40 805	92 827
Löpande underhåll huskropp utvändigt	0	24 392
Löpande underhåll markytor	140 032	14 305
Löpande underhåll garage och p-platser	1 046	10 833
Skadegörelse	3 757	1 738
Försäkringsskador	37 948	93 299
	898 610	1 554 782

Not 5 Planerat underhåll

	2020	2019
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	872 047	10 168 105
Periodiskt underhåll tvättutrustning	207 388	50 090
Periodiskt underhåll el	25 000	0
Periodiskt underhåll ventilation	199 776	24 147
Periodiskt underhåll lokaler	431 250	0
	1 735 461	10 242 342

Not 6 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel och lokalvård	2 758 260	3 152 258
El	692 253	812 423
Uppvärmning	2 450 215	2 530 888
Vatten	902 016	838 899
Sophämtning	525 589	452 084
Övriga kostnader	649 746	759 214
	7 978 079	8 545 766

Not 7 Övriga kostnader

	2020	2019
Förvaltningsarvoden	356 437	437 809
Revisionsarvoden	24 093	23 407
Avgifter för juridiska åtgärder	91 202	205 414
Konsultarvoden	548 483	333 383
Medlemsavgift HSB Malmö	173 885	173 885
Realisationsförlust egna brf/lokaler	0	421 823
Försäljningskostnad lgh 248 och 255	0	58 000
Överlåtelseavgifter	77 748	86 889
Pantförskrivningsavgifter	39 639	68 448
Övriga kostnader	134 527	97 775
	1 446 014	1 906 833

Not 8 Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

Arvode och ersättningar

Styrelsearvode	301 920	205 315
Revisorsarvode	34 890	34 054
Övriga ersättningar	10 802	10 328
	347 612	249 697

Sociala kostnader

Sociala kostnader	100 626	75 572
Övriga gemensamma kostnader	0	4 649
	100 626	80 221

Totala arvode, ersättningar, sociala kostnader	448 238	329 918
---	----------------	----------------

I årets kostnad för styrelsearvode redovisas arvode för 18 månader. Styrelsearvodet som utbetalats i februari månad 2021 och avser arvodet för hösten 2020 har periodiserats till rätt räkenskapsår.

Not 9 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	197 191 343	173 082 343
Årets investeringar*	2 066 000	24 109 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	199 257 343	197 191 343
Ingående avskrivningar	-33 717 477	-28 916 873
Årets avskrivningar	-4 530 971	-4 800 604
Utgående ackumulerade avskrivningar	-38 248 448	-33 717 477
Mark	195 000	195 000
Utgående värde mark	195 000	195 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggning	25 474 000	25 474 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 757 462	-3 907 939
Årets avskrivningar	-849 524	-849 524
Utgående ackumulerade avskrivningar	19 867 014	20 716 537
Bokfört värde byggnader och mark	181 070 909	184 385 403
Taxeringsvärden byggnader	156 400 000	156 400 000
Taxeringsvärden mark	104 164 000	104 164 000
	260 564 000	260 564 000

*Årets investeringar består av entrépartier, passagesystem samt säkerhetsdörrar som slutförts under verksamhetsåret.

Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	229 655	3 135 333
Årets investeringar	2 304 378	21 203 322
Omklassificeringar	-2 066 000	-24 109 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	468 033	229 655
Utgående redovisat värde	468 033	229 655

Pågående byggnation avser byte av bottenavlopp, Ellstorgsgatan 2 (beräknas klart 2021) och Nobelvägen 145 (beräknas klart 2022). Uppskattad kostnad för dessa åtgärder är 3.750 tkr.

De investeringar som omklassificerats är slutförandet av entrépartier, nytt passagesystem samt säkerhetsdörrar.

Not 11 Andelar

Namn	Anskaffn. värde	Bokfört värde
HSB Malmö	500	500
Fonus	0	200
	500	700

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna ränteintäkter	1 172	3 787
Förutbetald fastighetsförsäkring	315 660	310 867
Förutbetald kostnad kabel-tv	63 276	62 290
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	28 474	28 391
	408 582	405 335

Not 13 Kortfristiga placeringar

Löptid på den bundna placeringen är 2020-12-12 -- 2021-06-12, räntesats 0,37%.

	2020-12-31	2019-12-31
Fast ränteplacering HSB Malmö	6 000 000	6 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 000 000	6 000 000
Utgående redovisat värde	6 000 000	6 000 000

Not 14 Egen Brf kortvarigt bruk

Lägenhet nr 235 (vaktmästarutrymme), 421 (fastighetskontor) och lokal 403 (utställningslokal stambyte).

	Anskaffn. värde	Bokfört värde
Lägenhet nr 235, 421 samt lokal 403	203 140	203 140
	203 140	203 140

Not 15 Fond för yttre underhåll

	2020-12-31	2019-12-31
Belopp vid årets ingång	18 481 555	27 436 897
Avsättning	1 413 000	1 287 000
Anspråktagande	-1 735 461	-10 242 342
	18 159 094	18 481 555

Not 16 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Ställda säkerheter	164 255 300	164 255 300
	164 255 300	164 255 300

Not 17 Skulder till kreditinstitut

25 000 000 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall.

Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 1 509 000 kr.

Kortfristiga skulder uppgår till 26 509 000 kr inkl kommande års amorteringar.

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller mellan ett till fem år efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år	26 509 000	29 681 000
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	125 803 000	124 140 000
	152 312 000	153 821 000

Not 18 Skulder till kreditinstitut

	Räntesats	Datum för omsättning	Lånebelopp 2020-12-31	Kortfristig del
Långgivare	%			
Nordea Hypotek	1,55	2023-11-15	22 560 000	480 000
Nordea Hypotek	1,15	2022-12-21	22 500 000	625 000
Nordea Hypotek	1,45	2021-11-17	0	25 000 000
Nordea Hypotek	0,92	2024-11-20	32 675 000	300 000
Stadshypotek	1,13	2022-01-30	20 000 000	0
Stadshypotek	0,75	2025-12-01	25 000 000	0
Nordea Hypotek	0,90	2020-02-12	3 068 000	104 000
			125 803 000	26 509 000

Not 19 Övriga kortfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Depositioner och förskott-kortfristiga	10 074	10 074
Moms	900	1 250
	10 974	11 324

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader-lån	135 797	124 958
Förutbetalda hyror och avgifter	1 706 834	1 631 763
Upplupen värmekostnad	397 668	396 455
Upplupen elkostnad	61 018	68 533
Upplupen kostnad konsulter	6 747	111 664
Upplupen kostnad passagesystem	0	131 083
Upplupen kostnad teknisk förvaltning	193 586	0
Övriga upplupna kostnader	388 746	318 711
	2 890 396	2 783 167

Denna årsredovisning har signerats digitalt av styrelsen

Malmö

Rufus Björk

Jonas Grahm

Hanna Remle

Jonatan Rix

Kent Bengtsson

Margareta Janstad

Henryka Nilsson

Martin Sommenvik

,

Vår revisionsberättelse har lämnats

Jolanta Flink
av föreningen utsedd revisor

Andreas Fazakas
av föreningen utsedd revisor

Afrodita Crestea
Revisor
BoRevision AB av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Ellstorp i Malmö, org.nr. 746000-4943

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ellstorp i Malmö för räkenskapsåret 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Vi har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Ellstorp i Malmö för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Andreas Fazakas
Av föreningen vald revisor

Jolanta Flink
Av föreningen vald revisor

ORDLISTA

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen, som i text förklarar verksamheten och kompletterar den information som lämnas i årsredovisningens övriga delar, kallas förvaltningsberättelse. Förvaltningsberättelsen talar bl a om vilka som haft uppdrag i föreningen, väsentliga händelser som har inträffat under det gångna räkenskapsåret och efter dess slut, förväntad framtida utveckling samt förslag till disposition av vinst eller förlust. Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning, balansräkning, kassaflödesanalys och noter som i siffror visar verksamheten.

Resultaträkning

Visar i sammandrag räkenskapsårets samtliga intäkter och kostnader. I resultaträkningen kan man utläsa vilken typ av intäkter och kostnader som förekommit under räkenskapsåret. Genom att intäkter och kostnader summeras visar resultaträkningen hur verksamheten har förändrat kapitalet, vilket kommer fram i posten ”årets resultat”.

Intäkt

En intäkt är en periodiserad inkomst, dvs. inkomst med hänsyn till den tidsperiod under vilken inkomsten har upparbetats eller blivit intjänad.

Kostnader

Värdet av de resurser som förbrukats, till skillnad från en utgift som avser anskaffning av resurser. Kostnad brukar definieras som en periodiserad utgift.

Årets resultat

Den sista raden i resultaträkningen som visar skillnaden mellan redovisade intäkter och kostnader. Motsvarande uppgift finns i balansräkningen i noten till rubriken ”Eget kapital”.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning på balansdagen, uttryckt i samtliga tillgångar, avsättningar och skulder samt eget kapital.

Tillgång

En tillgång är en resurs i form av byggnader, mark, aktier, likvida medel (kontanter) och dylikt som kontrolleras (ägs) av föreningen vid räkenskapsårets utgång till följd av inträffade händelser och som förväntas innebära ekonomiska eller andra fördelar i framtiden.

Fordringar

Fordringar delas upp på kortfristiga och långfristiga. Kortfristiga fordringar är fordringar som förfaller inom ett år. Motsatsen, långfristiga fordringar, utgör således fordringar som förfaller efter mer än ett år.

Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt

Utgifter som blivit fakturerade och bokförts under året men som avser kommande år. Sådana utgifter bokförs som fordran (förutbetalda kostnader) i bokslutet för att kostnadsföras först nästa år. Intäkt som avser räntor m.m. som härrör till räkenskapsåret men ännu ej bokförts. Exempel är intäktsräntor som ofta betalas ut vid årsskifte och då utgör en upplupen intäkt i balansräkningen för föreningar med brutet räkenskapsår.

Anläggningstillgång

Tillgång som är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav. Således är det avsikten med innehavet, och inte tillgångens natur, som är avgörande för klassificeringen av tillgången. Med stadigvarande avses, vad gäller maskiner, inventarier m.m., att tillgångens ekonomiska livslängd uppgår till lägst tre år. De viktigaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader och mark.

Omsättningstillgång

Med omsättningstillgång avses tillgång som inte är anläggningstillgång, dvs. inte är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav.

Avräkningskonto HSB Malmö

Behållningen på detta konto utgör föreningens kassamedel som förvaltas av HSB Malmö. HSB Malmö betalar ränta till bostadsrättsföreningen på dessa medel.

Eget kapital

Är skillnaden mellan tillgångar och skulder. Om föreningens skulder är större än tillgångarna innebär det att eget kapital är negativt.

Avsättning

Som avsättning upptas förpliktelser som är ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de skall infrias. Detta till skillnad från poster som redovisas som skulder, som i princip är säkra med avseende på såväl belopp som tidpunkt för infriande.

Fond för yttre underhåll

Enligt normalstadgarna skall avsättning ske enligt antagen underhållsplan. Saknas underhållsplan skall avsättning ske med 0,3% av byggkostnaden för föreningens hus.

Fond för inre underhåll

Det framgår av stadgarna om fond för inre underhåll skall bildas. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavande. Specifikation av fondens fördelning på respektive lägenhet redovisas minst en gång om året till varje bostadsrättshavare.

Skuld

En skuld är en befintlig förpliktelse som förväntas föranleda ett utflöde av resurser. Förpliktelsen har sin grund i redan inträffade händelser. Skulder är i princip säkra till sitt belopp och tidpunkten för infriande, till skillnad från poster som redovisas som avsättningar. Skulder delas upp på kortfristiga och långfristiga. Kortfristiga skulder är skulder som förfaller inom ett år. Motsatsen, långfristiga skulder, utgör således skulder som förfaller efter mer än ett år.

Upplupen kostnad och förutbetalad intäkt

Kostnad för t ex varor och tjänster som avser redovisningsperioden men där faktura ännu inte erhållits. Ett annat exempel är skuld till personalen för inarbetad semester. Sådana kostnader bokförs som upplupna kostnader i balansräkningen. Förutbetalad intäkt är fakturering eller inbetalning som bokförts under året men som avser varor eller tjänster som ännu inte levererats. Beloppet bokförs som skuld i bokslutet för att intäktsföras kommande år.

Ställda säkerheter

Avser här de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Ansvarsförbindelser

Förpliktelser – som t ex borgensförbindelse eller avtalsenligt åtagande (föreningsavgäld) – som inte redovisas som skuld eller avsättning men som på balansdagen är säkra eller sannolika till sin förekomst men ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de skall infrias. Det kan också vara möjliga förpliktelser, dvs. det är osäkert om det förekommer en förpliktelse eller ej.

Föreningsavgäld

För att tillgodose nödvändig kapitalbildning inom HSB-föreningen skall bostadsrättsföreningen erlagga avgäld enligt avtal. Avgälden utgår med sammanlagt 2,5% av produktionskostnaden för föreningens hus och erläggs under en tjugofemårsperiod. Ännu ej erlagd avgäld redovisas under ansvarsförbindelser.

Balansomslutning

Är summan på vardera sidan av en balansräkning. Tillgångs- och skuldsidans summor är lika stora.

Noter

Innehåller upplysningar som är relevant för förståelsen av balans- och resultaträkningen. Noterna innehåller uppgifter om taxeringsvärden, anläggningstillgångar, förändring av eget kapital, medelantal anställda m m

Räkenskapsår

Är den period som en årsredovisning omfattar och utgörs normalt av 12 månader. Om räkenskapsåret inte motsvarar kalenderåret, föreligger ett s.k. brutet räkenskapsår.

Periodisering

Fördelning av utgifter och inkomster till den period då resursen förbrukats (kostnad) eller då prestationen utförts (intäkt). Syfte med periodiseringen är att beräkna ett ekonomiskt resultat för redovisningsperioden.

Kassaflödesanalys

Innehåller upplysningar om föreningens in-och utbetalningar under en bokslutsperiod. Betalningarna hänförs till löpande verksamhet, investeringsverksamhet eller finansieringsverksamhet. Uppdelningen av kassaflödet i kategorier skall ger information för bedömning av respektive in och utbetalningar och därmed likviditetssituation för föreningen.

Egna anteckningar.

Årsredovisningen är framställd av HSB Malmö i samarbete med bostadsrättsföreningen, enligt tecknat förvaltningsavtal med bostadsrättsföreningens styrelse.

HSB Malmö bistår bostadsrättsföreningar – även andra än HSB bostadsrättsföreningar – och fastighetsbolag med heltäckande ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning genom bl a löpande bokföring, upprättande av årsredovisning, långtidskalkyl, årsbudget, likviditetsbudget och underhållsplan enligt Repab.

HSB Malmö ek för, HSB Turning Torso, 211 15 Malmö, tfn 010 - 442 30 00.